



Fővárosi Ítéltábla

7.Pf.20.433/2022/10/II.

A Fővárosi Ítéltábla a Madlovits és Társa Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe, ügyintéző: dr. Madlovits Péter ügyvéd) által képviselt felperes (felperes címe) felperesnek – a Dr. Fehér Tamás Ügyvédi Iroda (ügyvéd címe., ügyintéző: dr. Fehér Tamás ügyvéd) által képviselt I.r. alperes (I.r. alperes címe.) I. rendű, II.r. alperes (II. rendű alperes címe) II. rendű, III.r. alperes (III.r. alperes címe.) III. rendű és IV.r. alperes (IV.r. alperes címe.) IV. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2022. április 29. napján kelt 4.P.22.249/2020/56. számú ítélete ellen a felperes részéről 57. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés, valamint az I-IV. rendű alperesek részéről Pf/4. sorszám alatt előterjesztett csatlakozó fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg – 15 napon belül – együttesen az I-IV. rendű alpereseknek 1.000.000 (Egymillió) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] A település¹, utca neve 3. szám alatt lévő helyrajzi szám¹ helyrajzi számú (perbeli) kétlakásos lakóház ingatlan 200/500 hányadának 2011. óta adásvétel jogcímén a felperes a tulajdonosa. Az I-II. rendű alperesek az ingatlan 150/500-150/500 hányadának a tulajdonosai, tulajdonjogukat 2017. április 24-i hatállyal öröklés jogcímén jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba.

[2] A felperesnek hosszabb ideje szándékában állt az ingatlan egészének (a másik társtulajdonos ingatlanrészének) a megvásárlása; erről, illetőleg az adásvétel lényeges körülményeiről szóban megállapodott az I-II. rendű alperesek jogelődjével, de szerződéskötésre az I-II. rendű alperesek jogelődjének a halála miatt nem került sor. Az

örökhagyó halála után az I-II. rendű alperesek folyamatosan hirdették a megörökölt ingatlanrészt; a felperes fia 2020-ban szóbeli ajánlatot tett a II. rendű alperes részére tulajdoni hányada megvételére, a II. rendű alperes azonban az I. rendű alperessel együttesen kívánta értékesíteni tulajdoni hányadát, ezt követően a felek között nem volt érdemi egyeztetés.

[3] A III-IV. rendű alperesek 2019-ben megnézték az eladásra szánt ingatlanrészt, majd hozzávetőlegesen félév elteltével megállapodtak az I-II. rendű alperesekkel, hogy megveszik. A III-IV. rendű alperesek 2020. június 13-án teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt vételi ajánlatot tettek, amely szerint 88.000.000 forintért megvásárolják az I-II. rendű alperesek ingatlanrészét. A vételárból foglaló címén 4.000.000 forintot letétbe helyeztek ügyvéd1 Ügyvédi Irodájában azzal, hogy a fennmaradó 84.000.000 forintot az adásvételi szerződés aláírásakor, de legkésőbb az aláírástól számított 15 napon belül fizetik meg, részben az eladók által megadott számlaszámra, részben készpénzben. Rögzítették, hogy az ingatlan birtokbaadására a teljes vételár kifizetésekor kerül sor. Az okirat az I-II. rendű alperesek vételi ajánlatot elfogadó írásbeli nyilatkozatát is tartalmazta, valamint azt, hogy az ajánlatot megküldik a felperesnek elővételi joga gyakorlása céljából. A vételi ajánlatot személy4 ügyvéd küldte meg a felperes részére, egyúttal külön levélben felhívta a felperest, hogy a kézbesítéstől számított 8 napon belül írásbeli elfogadó nyilatkozat megtételével jelezze, hogy kíván-e élni az elővételi jogával.

[4] A felperes az ügyvédi felhívást 2020. június 16-án átvette. A 2020. június 22-ei válaszlevelében ügyvédi meghatalmazás csatolását kérte a képviseleti jog igazolása céljából, valamint tájékoztatást arra nézve, hogy a vételárból mennyi kerül kifizetésre készpénzben és mennyi bankszámlára történő utalással. Az elfogadó nyilatkozat megtételére nyitva álló határidőt 30 napban kérte meghatározni arra hivatkozással, hogy a megalapozott döntéshez és a szükséges források időzítéséhez ennyi időre feltétlenül szüksége van.

[5] személy4 2020. június 25-ei levelében megismételte a vételi ajánlat lényeges tartalmát, egyúttal mellékelte ügyvédi meghatalmazását. Tájékoztatást adott arról, hogy a foglalón felüli 84.000.000 forint vételárból 5.500.000 forint a szerződés aláírásakor készpénzben kerül átadásra az eladóknak, további 78.500.000 forintot pedig átutalással teljesítenek a vevők. Ugyanakkor azt is hozzátette: a vételár készpénzben vagy utalással történő megfizetése nem olyan lényeges kérdés, ami miatt ne lenne érvényes a korábban megtett ajánlat és a vételi jog gyakorlására vonatkozó felhívás. Levele zárórésze a következőket tartalmazta: „Kérem írásbeli nyilatkozattételét az elővásárlási jog gyakorlása tárgyában a kézhezvételtől számított 8 napon belül tegye meg. A nyilatkozat megtétele a postai bélyegző időpontja szerint kerül számításra”.

[6] A felperes 2020. július 2-án ügyvédje által ellenjegyzett írásbeli nyilatkozatot tett, amely szerint a tulajdoni hányadát érintő vételi ajánlattal összefüggően az osztatlan közös tulajdon szabályai szerint fennálló elővásárlási jogával élni kíván. A jognyilatkozat megtételéről a felperes ügyvédje július 3-án emailban értesítette személy4t, és azt levélben is megküldte a részére. A tértivevény tanúsága szerint a levél feladására 2020. július 3-án került sor, azt július 10-én vette át a címzett.

[7] Az I-II. rendű alperesek mint eladók, a III-IV. rendű alperesek mint vevők 2020. július 13-án a vételi ajánlattal egyező tartalommal megkötötték az adásvételi

szerződést; annak 2. pontjában rögzítették, hogy a társtulajdonos (a felperes) a 2020. június 13-án kelt hatályos felhívásra határidőben nem tett nyilatkozatot az elővásárlási joggal kapcsolatosan. Az eladók a szerződés aláírásával a teljes vételár megfizetését elismerték és nyugtázták. A szerződő feleket képviselő ügyvéd 2020. július 20-án nyújtotta be a III-IV. rendű alperesek tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét és az I-IV. rendű alperesek adásvételi szerződését az ingatlanügyi hatósághoz a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba való átvezetése érdekében.

[8] A felperes 2020. augusztus 7-én előterjesztett keresetében kérte annak megállapítását, hogy az I-IV. rendű alperesek között 2020. július 13-án megkötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan; az adásvételi szerződés – a vételi ajánlat szerinti tartalommal, 88.000.000 forint vételár mellett – közte és az I-II. rendű alperesek mint eladók között jött létre. Kérte továbbá az ingatlanügyi hatóság megkeresését a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetése iránt. Keresetváltoztatást tartalmazó, 2020. október 7-én előterjesztett beadványában újabb kérelmeket terjesztett elő: kérte az ingatlanügyi hatóság megkeresését a III-IV. rendű alperesek tulajdonjogának törlése, továbbá – a vételár megfizetésének igazolását követően – az ingatlan 300/500 hányadára tulajdonjoga adásvétel jogcímén történő bejegyzése érdekében. Kérte továbbá a III-IV. rendű alperesek kötelezését az elővásárlási jog gyakorlása útján megvásárolt 300/500 ingatlanrész birtokbaadására (4.P.22.249/2020/9. számú beadvány).

[9] Kifejtette, hogy az I-IV. rendű alperesek elővásárlási joga megsértésével kötötték meg az adásvételi szerződést, hiszen a vételi ajánlatot elfogadta, és az erről szóló nyilatkozatát határidőben eljuttatta az I-IV. rendű alperesekhez.

[10] Az I-IV. rendű alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Elsődlegesen a per megszüntetését kérték arra hivatkozással, hogy az elővásárlási jog gyakorlásához szükséges teljes keresetet a felperes csak a keresetváltoztatás során terjesztette elő, ekkor azonban a per megindítására megszabott 30 napos törvényes határidő már eltelt. Érdemi védekezésük körében előadták: az ajánlati kötöttségre vonatkozó határidőszámítás anyagi jogi szabályai szerint a felperes elfogadó nyilatkozatának a 8 napos határidő lejáratára előtti, legkésőbb július 6-án meg kellett volna érkeznie. A határidő eredménytelen eltelte után nem volt akadálya annak, hogy – az eredeti vételi ajánlatnak megfelelően – megkössék az adásvételi szerződést. Kétségbe vonták, hogy a felperes nyilatkozata tartalmát tekintve elfogadó nyilatkozatnak minősülne, a felperes ugyanis egyáltalán nem nyilatkozott az ajánlat elfogadásáról.

[11] Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet, és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg együttesen az I-IV. rendű alpereseknek 3.606.800 forint perköltséget.

[12] Döntésének jogi indokolása szerint először azt vizsgálta, hogy a felperes betartotta-e a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:223. § (2)

bekezdésében megszabott 30 napos perindítási határidőt arra figyelemmel, hogy a 2020. augusztus 7-én előterjesztett kereseti kérelemnek még nem volt olyan eleme, amely a felperes és az I-II. rendű alperesek mint eladók között hatályosult adásvételi szerződés teljesítésére irányult volna. Ezt a kereseti kérelmet a felperes 2020. október 7-én terjesztette elő, amellyel lényegében kiegészítette a korábbi kereseti kérelmét. Rámutatott: az eredeti keresetnek is az volt a célja, hogy a felperes megszerezze a perbeli ingatlan 300/500 hányadának a tulajdonjogát; az eredeti keresetet a 2020. október 7-i keresetváltoztatás nem érintette, ezért annak hatálya nem enyészett el a perfelvételt lezáró végzés meghozatalával. Ebből következően az I-IV. rendű alperesek alaki védekezése nem volt megalapozott, ezért a keresetet érdemben bírálta el.

[13] Az elővásárlási jog gyakorlására felhívó nyilatkozatokkal összefüggésben kifejtette: a felperes számára már az első, a 2020. június 13-i keltezésű okiratból ismertté vált minden olyan körülmény, amely alapján gyakorolhatta az elővásárlási jogát. A vételi ajánlathoz mellékelt ügyvédi felhívás a vételi ajánlat lényeges tartalmára nézve többletinformációt nem tartalmazott, viszont az ajánlati kötöttség 8 napos időtartamáról a felperes csak abból szerezhette tudomást, ezért alappal követelte meg a képviselési jog igazolását. Ez azt jelentette, hogy a 8 napos határidő megszabása nem volt hatályos, ennek hiányában a Ptk. 6:65. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt szabály érvényesült, amely szerint távollévők között tett ajánlat esetén az ajánlati kötöttség megszűnik annak az időnek az elteltével, amelyen belül az ajánlattevő – az ajánlatban megjelölt szolgáltatás jellegére és az ajánlat megtételének módjára tekintettel – a válasz megérkezését rendes körülmények között várhatta. Ezzel összefüggésben kifejtette: a vételár nagyságrendje miatt indokoltnak mutatkozhatott szakember bevonása is az ajánlat megfontolásához, illetőleg a vételár előteremtése is hosszabb szervezést igényelt. A felperes 2011. évi tulajdonszerzését hosszas egyeztetés előzte meg, jelen esetben azonban nem került sor ilyen egyeztetésre, így a nyolcnapos határidő nem volt megfelelő, a megfontolt nyilatkozattételhez ennél mindenképpen hosszabb időre volt szükség. A 2020. június 25-én ismételten megküldött második felhívás – amely tartalmazta az I-II. rendű alperesektől származó ügyvédi meghatalmazást – lerontotta az első felhívás joghatását, az ajánlati kötöttség ugyanis a második felhívásban közölt 8 napos határidő elteltével szűnt meg. Az első felhívás kézbesítésétől számított 20 napos határidő nem tekinthető szükségtelenül rövidnek, azt a felperes – bírói kérdésre válaszolva – maga is kellő hosszúságúnak tekintette.

[14] Kifejtette: az ajánlati kötöttség időtartamát anyagi jogi szabály határozza meg, ezért az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó elfogadó nyilatkozatnak a 20 napos határidőn belül meg kellett volna érkeznie az I-II. rendű alperesek jogi képviselőjéhez [2/2009. PK. vélemény 7. pontja]. A felek közötti levélváltások pár napos hossza arra utal, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó jognyilatkozat kézbesítése is megvalósítható lett volna a 20 napos határidő alatt. A felperes elfogadó nyilatkozata azonban az ajánlati kötöttség 2020. július 6-i megszűnését követően, július 10-én érkezett meg az I-II. rendű alperesekhez, vagyis július 13-án már nem volt akadálya annak, hogy a vételi ajánlatnak megfelelően értékesítsék ingatlanhányadukat a III-IV. rendű alperesek részére [Ptk. 6:222. § (3) bekezdés]. Az előzményekre figyelemmel az I-IV. rendű alperesek között létrejött szerződés nem minősül hatálytalannak a felperessel szemben, ami a kereset elutasítását vonta maga után.

[15] Ezen túlmenően az elsőfokú bíróság azért sem találta alaposnak a keresetet, mert a felperes nem tett az I-II. rendű alperesek ajánlatával egybehangzó, kölcsönös

jognyilatkozatot [Ptk. 6:58. §]. A vételi ajánlatnak ugyanis lényeges eleme volt a 4.000.000 forint összegű foglaló, amit a III-IV. rendű alperesek kötelezettségvállalásuk megerősítéseként már letétbe helyeztek. A felperes nemcsak az első felhívásból értesült arról, hogy a foglaló lényeges eleme a vételi ajánlatnak, hanem saját 2011. évi szerződése alapján is levonhatta ezt a következtetést, hiszen akkor ő is foglalót fizetett. A felperes azonban nem vállalt kötelezettséget a 4.000.000 forint foglaló megfizetésére, ami azt jelenti: a foglaló szükségtelenségére, mint lényeges körülményre utalva, új ajánlatot tett [Ptk. 6:67. § (1) bekezdés].

[16] Azzal viszont az I-IV. rendű alperesek alaptalanul érveltek, hogy a felperes nem lett volna képes teljesíteni a vételárat, hiszen a banki igazolás szerint a foglalón felüli összeg a felperes számára rendelkezésre állt, azt pedig az I-IV. rendű alperesek nem vonták kétségbe, hogy a foglaló megfizetésére képes volt.

[17] A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 83. § (1) bekezdése alapján a pervesztes felperest kötelezte a pernyertes I-IV. rendű alperesek perrel felmerült költségeinek a megfizetésére. Az I-IV. rendű alperesek ügyvédi költségét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (Ükr.) 3. § (2) bekezdés b) pontja alapján a pertárgy értékéhez igazodóan állapította meg, amelyhez hozzáadódik az áfa.

[18] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes fellebbezést, az I-IV. rendű alperesek csatlakozó fellebbezést jelentettek be.

[19] A felperes elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását, és keresete teljesítését kérte oly módon, hogy a bíróság hozza létre közte és az I-II. rendű alperesek között az adásvételi szerződést, intézkedjen a bírósági letétbe helyezett vételár kiadásáról a III-IV. rendű alperesek részére, valamint rendelje el tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését, és kötelezze a III-IV. rendű alpereseket az ingatlan birtokba adására. Másodlagos fellebbezési kérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezésére irányult. Kérte továbbá az Ükr. 3. § (2) bekezdés b) pontja és az (5) bekezdése alapján az I-IV. rendű alperesek kötelezését a fellebbezési eljárás során felmerülő ügyvédi költségeinek a megfizetésére azzal, hogy jogi képviselője áfa fizetésre köteles.

[20] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság részrehajlóan, az I-IV. rendű alperesek tisztességtelen eljárását támogatva hozta meg érdemi döntését. Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy társtulajdonosként a Ptk. 5:81. § (1) bekezdésének kógens rendelkezése alapján illeti meg az elővásárlási jog. Az I-IV. rendű alperesek ennek a jogának a kijátszására, az ellehetetlenítésére törekedtek; e célnak az elérésében az elsőfokú bíróság hathatós segítséget nyújtott a részükre.

[21] Álláspontja szerint a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatát semmiképpen nem lehet elkésettnek minősíteni arra figyelemmel, hogy a nyilvánvalóan hibásan megküldött első felhívás joghatását – amint arra az elsőfokú bíróság rámutatott – a második felhívás lerontotta. Az első felhíváshoz ezért nem fűződik semmilyen joghatás, azt úgy kell értékelni, mintha meg sem történt volna. Ehhez képest az elsőfokú bíróság arra az alaptalan

következtetésre jutott, hogy a felhívás közöltnek tekintendő, és az általa önkényesen megállapított határidő annak kézhezvételekor kezdődött. Fenntartotta, hogy az első felhívás nem teljes terjedelmében tartalmazta az ajánlatot, abból hiányzott az a lényeges körülmény, hogy a vételár mely része készpénz, mely része átutalás, annak előteremtése ugyanis külön időszükséglettel és költséggel jár. Az általa kért pontosítás a második felhívásban megtörtént, ami önmagában alátámasztja, hogy az első felhívás nem felelt meg a teljes körű tájékoztatás jogszabályi követelményeinek.

[22] Rámutatott: az elsőfokú bíróság nem tekintette megfelelőnek a felhívásban meghatározott 8 napos határidőt, ugyanakkor bármely okszerű hivatkozás nélkül határozta meg azt 20 napban; a határidő hosszának a megállapítására nézve ítélete nem tartalmaz indokolást. Ez a határidő lehetett volna akár 30 nap is, különös tekintettel arra, hogy a lekötött források legkisebb felbontási ideje általában 30 napos intervallum szokott lenni. Hangsúlyozta: ha bármely okból elfogadjuk a 20 napos határidőt, úgy azt a jogszabályoknak megfelelő teljes körű és joghatályos második felhívás kézbesítéséhez lehet kötni.

[23] A második felhívásból kiemelte azt a mondatot, miszerint a nyilatkozat megtétele a postai bélyegző időpontja szerint kerül számításra. Ezt úgy értelmezte, hogy a határidő az elfogadó nyilatkozat postai feladásához fűződik, hiszen köztudomású, hogy a postai bélyegző a feladás időpontjában kerül fel a levelekre.

[24] A vételi ajánlat alapján arra is rámutatott: a közléstől számítva legkésőbb a 15. napon, azaz július 10-én meg kellett volna kötni az adásvételi szerződést, de erre csak 2020. július 13-án került sor; a vételár tényleges megfizetésének az idejére vonatkozó peradat pedig nem áll rendelkezésre. Ebből az következik, hogy a szerződéskötés nem felelt meg a vételi ajánlatnak, az I-IV. rendű alperesek megsértették a saját maguk által rögzített és vállalt kötelezettségeket. Amennyiben az I-II. rendű alperesek jogszerűen járnak el, úgy el kellett volna utasítaniuk a III-IV. rendű alperesek felhívását a szerződés megkötésére. Ezzel a lényeges körülménnyel azonban az elsőfokú bíróság nem foglalkozott.

[25] Hangsúlyozta: 2020. július 3-án az I-II. rendű alperesek az ügyvédjükhöz intézett e-mailból tudomást szereztek arról, hogy élni kíván az elővásárlási jogával. A felek ezt a kapcsolattartási formát megfelelőnek tekintették, a Ptk. 6:222. §-a pedig nem ír elő formai kötelezettséget sem az ajánlat megtételére, sem annak elfogadására. Részére a felhívás egyszerű magánokiratban került megküldésre, és ennek a formának mindenben megfelelt az általa küldött email és a levél is, amely alapján az I-II. rendű alperesek tudomásszerzése bekövetkezett.

[26] Tartalmát tekintve elfogadó nyilatkozata egyértelmű a tekintetben, hogy a közölt ajánlatot teljes egészében elfogadja. Nyilatkozatát a felhívással együttesen kell értelmezni, és nem lehet vitatni, hogy a III-IV. rendű alperesek részéről az I-II. rendű alperesek felé megtett ajánlatot fogadta el, hiszen azt továbbították a részére. Az elfogadó nyilatkozat tartalmát az I-IV. rendű alperesek a pert megelőzően nem kifogásolták, nem hivatkoztak nyilatkozata alkalmatlanságára, avagy hiányosságára, az a körülmény pedig fel sem merült, hogy a foglaló kikötése olyan lényeges körülmény, amelyre külön kellett volna nyilatkoznia. A foglalóra vonatkozó szabályokból következően az csak abban az esetben váltja ki a jogszabályok által célzott joghatást, ha az elővásárlási jogosult nem gyakorolja ezt a jogát. Ha viszont az

elővásárlásra jogosult él ezzel a jogával, úgy a foglaló elveszti a kötőerejét, és emiatt vételárelőlegnek kell, hogy minősüljön. Ez a lényeges körülmény azonban az elsőfokú bíróság ítéletéből kimaradt.

[27] Álláspontja szerint az általa vevőként korábban megkötött szerződés a jognyilatkozata értelmezése során nem juthat jelentőséghez. Az I-II. rendű alperesek tisztában voltak azzal, hogy vele kellett volna megkötniük a szerződést, amely esetben a szerződéskötéskor a teljes vételárat hiánytalanul megfizette volna. Az elsőfokú bíróság ítélete ezzel szemben azt sugallja, mintha az elfogadó nyilatkozata nem terjedt volna ki a teljes vételárra. Az elsőfokú bíróság helytelenül értelmezte a per során megtett személyes nyilatkozatát is, amelynek nem lehet olyan jelentőséget tulajdonítani, hogy nem akarta megfizetni a vételárnak a foglalóval fedezett részét.

[28] Az adásvételi szerződésre, illetőleg a szerződés létrejöttére vonatkozó szabályok alapján kifejtette: a Ptk. 6:222. § (4) bekezdése értelmében az elfogadó nyilatkozatáról történő tudomásszerzéssel létrejött a felek között a szerződés. Az I-II. rendű alperesek azonban csupán egy vételi ajánlatot közöltek vele, de a Ptk. 6:215. § (2) bekezdése értelmében még szükség lett volna az I-II. rendű alperesek részéről a vételár átvételének az igazolására, az ingatlan birtokának az átadására és a bejegyzési engedély kiadására, amit jogellenesen nem kívántak megtenni. Az I-II. rendű alperesek kötelezettségszegése miatt tulajdonjogának bejegyzésére csak a bíróság döntése alapján kerülhet sor.

[29] Az I-IV. rendű alperesek csatlakozó fellebbezése az elsőfokú bíróság ítélete indokolásának a megváltoztatására irányult oly módon, hogy a közöttük létrejött függő hatályú ingatlan adásvételi szerződés 2020. június 24-én hatályba lépett, miután azt a felperes 2020. június 22-én kelt jognyilatkozatával alaptalanul hatálytalannak minősítette, ahhoz feltételeket fűzött, és az elfogadását visszautasította. Az I-II. rendű alperesek jogi képviselője által második alkalommal megküldött felhívás új ajánlatnak minősült, az abban meghatározott és a felperes által elfogadott 8 napos anyagi jogi kötöttségi határidő (figyelemmel az ajánlat korábban történt megismerésére) megfelelő volt, ezért annak lejáratáig, vagyis 2020. július 6-ig kellett volna a felperesnek az elfogadó nyilatkozatát szabályszerűen eljuttatnia az I-II. rendű alperesekhez. A fellebbezési eljárással összefüggően felmerülő költségeik körében ügyvédjük munkadíját számították fel, annak összegét az Ükr. 3. § (2) és (5) bekezdései alapján 1.420.000 forint plusz áfa összegben határozták meg.

[30] Kifejtették: az első felhívásból a felperes az eladók által elfogadott vételi ajánlat minden lényeges elemét megismerte, így az ajánlati kötöttség 2020. június 16-án megnyílt, amit a felperes „kekeckedő” válasza megszüntetett [Ptk. 6:65. § (1) bekezdés c) pont]. A Kúria határozataiban tükröződő bírósági gyakorlat szerint a felperes június 22-én megtett és június 24-én kézbesített jognyilatkozata az ajánlat visszautasítását jelentette, amely egyben megszüntette a kötöttségi határidőt is, ezért a függő hatályú szerződés hatályba lépett. Ugyanezt a következtetést kell levonni akkor is, ha a bíróság úgy értelmezi a felperes nyilatkozatát, hogy abban új feltételeket támasztott. Álláspontjuk szerint a felperes a kötöttségi határidőt maga kívánta meghatározni 30 napban, a „szükséges források időzítése” érdekében. Ez pedig csak azt jelentheti, hogy a felperes a vételárral nem rendelkezett, így az ajánlatot változtatás nélkül nem fogadta volna el. Ezek után a második felhívásra lényegében már nem lett volna szükség, de az I-II. rendű alperesek változatlan dologi tulajdonosként

jogosultak voltak újabb ajánlat megküldésére. A második felhívás alapján a 8 napos kötöttségi határidő július 6-án telt el, de eddig az időpontig nem érkezett meg a felperes elfogadó nyilatkozata az I-II. rendű alperesek jogi képviselőjéhez. Ezzel újabb adásvételi szerződés jött létre az eladók és az ajánlattevők között, ebben a helyzetben az eladók választhattak, hogy melyik szerződés alapján járnak el; a szerződő felek ügyvédje a korábban hatályba lépett szerződés alapján kérte a vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését.

[31] Az I-IV. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme elsődlegesen a per megszüntetésére irányult. Másodlagosan azt kérték, hogy a másodfokú bíróság ne adjon helyt a felperes fellebbezésének.

[32] Fenntartották alaki védekezésüket, miszerint a kereset előterjesztésével a felperes túllépte a 30 napos igényérvényesítési határidőt. A szerződés megkötéséről való tudomásszerzésétől számítva ugyanis több, mint három hónap telt el a keresetváltoztatás előterjesztéséig, a Pp. 185. § (4) bekezdése pedig egyértelmű a tekintetben, hogy a perfelvétel lezárultával a korábbi nyilatkozatához fűződő perindítási joghatások a keresetváltoztatás terjedelmétől függetlenül elenyésztek. Megjegyezték: az eredeti és a megváltoztatott kereset sem felel meg a Pp. 170. § (4) bekezdésének, mivel a felperes nem határozta meg a kereseti kérelmek egymáshoz való viszonyát, és ha ezek egymással eshetőleges viszonyban állnak, akkor az elbírálás általa kért sorrendjét sem.

[33] Az érdemi védekezés körében előadták: logikai és jogi érvek hiányában a felperes fellebbezése első részében az elsőfokú bíróságot „pocskondiázta”, amelytől a leghatározottabban elhatárolódnak. Hangsúlyozták: a felperes annak ellenére nem tett hatályos elfogadó nyilatkozatot, hogy a vételi ajánlatot 2020. június 16-án teljes terjedelmében megismerte. A 20 napos kötöttségi határidő elegendő hosszúságú volt az ajánlat megfontolásához, a felperes azonban a második felhívást követően sem tett formailag és tartalmilag megfelelő elfogadó nyilatkozatot. Rámutattak: az elővásárlási jog gyakorlásának nem feltétele a tulajdonostól származó értesítés, ugyanakkor az írásbeliségre vonatkozó alaki előírás miatt a szerződés akkor jön létre, amikor az ajánlatot elfogadó írásbeli nyilatkozat a címzetthez megérkezik; a postára adással a nyilatkozat még nem válik közöltté [Ptk. 6:5. § (2) bekezdés]. Ezt a szabályt erősíti meg a 2/2009. PK. vélemény 7. pontja, továbbá a Ptk. Nagykomentárja is, vagyis nem lehet attól eltérni, hogy az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozata csak akkor eredményezi a szerződés létrejöttét, ha az az ajánlati kötöttség időtartamának lejáratá előtt megérkezik az eladóhoz. Az I-II. rendű alperesek jogi képviselője felhívásaiban azért utalt a postai bélyegzőre, mert 2020. április 6-tól nem a címzett aláírása, hanem a postai bélyegző igazolta az átvételt. A postai bélyegző alapján kétségtől megállapítható volt, hogy az elfogadó nyilatkozatnak szánt nyilatkozat jóval a kötöttségi határidő megszűntét követően érkezett meg.

[34] Egyetértettek abban az elsőfokú bírósággal, hogy a foglalo letétbe helyezésének elmulasztásával a felperes nem a vételi ajánlatban szereplő feltételekkel fogadta el az ajánlatot. A felperes nyilatkozata ezen túlmenően is hiányos, mivel semmiféle kötelezettségvállalást nem tartalmaz, az ajánlattal való egyetértést a legcsekélyebb mértékben sem fejezi ki, az ajánlat elfogadására irányuló utalást egyáltalán nem tartalmaz. Annak kifejezése, hogy elővásárlási jogát gyakorolni kívánja, önmagában nem elegendő; a Kúria

eseti döntéseiből kitűnően értelmezéssel, illetőleg következtetéssel a felperes jognyilatkozatának nem lehet a törvény által előírt tartalmat tulajdonítani.

[35] A felperes további fellebbezési érvelésével kapcsolatban hangsúlyozta, hogy azok nem a jogvita eldöntése szempontjából relevánsnak minősülő kérdésekre vonatkoznak.

[36] Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt a Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelmében felülbírált [Pp. 358. § (5) bekezdés].

[37] A felperes fellebbezése és az I-IV. rendű alperesek csatlakozó fellebbezése egyaránt megalapozatlan.

[38] A Fővárosi Ítéltábla előrebocsátja, hogy a felperes nem terjesztett elő a csatlakozó fellebbezésre vonatkozó hatályos írásbeli ellenkérelmet; a fellebbezési tárgyaláson e tárgyban előadottakat a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 372. § (2) bekezdése értelmében figyelmen kívül hagyta.

[39] A Pp. 383. § (1) bekezdése értelmében a Fővárosi Ítéltáblának először arról kellett döntenie, hogy szükségesnek mutatkozik-e az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezése.

[40] Az I-IV. rendű alperesek fenntartották alaki védekezésüket, amely szerint a perindításra megszabott törvényi határidő elmulasztása folytán meg kell szüntetni a pert, ugyanis a keresetváltoztatás következtében a perfelvétel lezárultával a keresetváltoztatást megelőző felperesi nyilatkozatokhoz fűződő perindítási joghatások elenyésztek [Pp. 185. § (4) bekezdés]. Ennek az érvelésnek a megalapozottsága esetén a másodfokú bíróságnak a Pp. 379. §-a szerint kötelezően hatályon kívül kellene helyeznie az elsőfokú bíróság ítéletét, és meg kellene szüntetnie az eljárást. A Fővárosi Ítéltábla azonban nem osztotta I-IV. rendű alperesek álláspontját, az elsőfokú bírósággal egyetértett abban, hogy nem volt ok a per megszüntetésére [Pp. 240. § (1) bekezdés a) pontja].

[41] Az elsőfokú bíróság helytállóan indult ki abból, hogy a keresetváltoztatást tartalmazó beadványában a felperes újabb kereseti kérelmeket terjesztett elő, amelyekkel mintegy kiegészítette az eredeti kérelmeit. Ezek a kérelmek a keresetlevélben előadott eredeti kérelmekkel együtt az elővásárlási joga megsértéséből eredő jogkövetkezmények levonását célozták. Az újólág előterjesztett kérelmek mellett a felperes a keresetlevélben feltüntetett eredeti kérelmeit is változatlanul fenntartotta, amit megerősített a keresetváltoztatást tartalmazó beadványában és a perfelvételi tárgyaláson is. Ennélfogva a keresetlevélben előadott nyilatkozatokhoz és kérelmekhez fűződő perindítási joghatás a keresetváltoztatás ellenére változatlanul fennmaradt, azokkal összefüggésben a Pp. 185. § (4) bekezdése nem alkalmazható. A keresetlevél előterjesztésére a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében megszabott 30

napos határidőn belül került sor, az abban feltüntetett nyilatkozatokhoz, kérelmekhez, illetőleg a keresetlevél előterjesztéshez fűződő perindítási joghatások a perfelvételt lezáró végzés meghozatalával nem enyésztek el, így a per megszüntetésének nem teljesültek az eljárásjogi feltételei.

[42] A felperes másodlagos fellebbezési kérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezésére irányult, e kérelmének az indokait azonban a felperes nem jelölte meg. A másodfokú bíróság hivatalból csak akkor rendelkezhet az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezéséről, ha a Pp. 380. §-ában megjelölt kötelező hatályon kívül helyezésre okot adó eljárási szabálysértést észlel. Ilyen szabálysértést a Fővárosi Ítéltábla nem tárt fel, ezért az ügy érdemében hozta meg a döntését.

[43] Az elsőfokú bíróság a releváns tényállást hiánytalanul felderítette, arra alapított érdemi döntésével a Fővárosi Ítéltábla egyetértett, de az ahhoz fűzött jogi indokolást nem minden tekintetben osztotta, ezért azt a következők szerint módosította.

[44] A felperes fellebbezésében hosszasan fejtegette, hogy az I-IV. rendű alperesek a Ptk. 1:3 §-ába ütköző módon arra törekedtek, hogy kijátsszák a törvényen alapuló elővásárlási jogát; álláspontja szerint e cél elérésében hatékony segítséget nyújtott számukra az elsőfokú bíróság. A Fővárosi Ítéltábla ezzel az érveléssel nem értett egyet; a feltárt adatok szerint az ügylet során tanúsított I-IV. rendű alperesi magatartás nem ütközött a jóhiszeműség és tisztesség alapelvi jelentőségű követelményébe [Ptk. 1:3. § (1) bekezdése].

[45] A perben az I-IV. rendű alperesek érdekei ugyan ellentétben álltak a felperes érdekeivel, de az érdekérvényesítésre törekvő eljárásuk nem minősíthető tisztességtelennek amiatt, hogy annak eredményessége gátolta a felperes érdekeinek az érvényre juttatását. A jogvita elbírálása során az elsőfokú bíróság eljárása mindenben megfelelt a pártatlanság követelményének; az elsőfokú bíróság a jogvitát az ellenérdekű felek érdekeinek az összevetésével, az irányadó jogszabályok alapulvételével bírálta el. A keresetet elutasító részletesen megindokolt érdemi döntésének a tartalmából nem lehet arra következtetni, hogy ezzel az I-IV. rendű alperesek érdekérvényesítését kívánta elősegíteni, hiszen a felperes által előadottakat – beleértve a felperes jogi érvelését – ugyanolyan részletességgel értékelte, mint az I-IV. rendű alperesekét.

[46] Az I-IV. rendű alperesek érdemi védekezésüket elsődlegesen arra alapították, hogy a felperes elmulasztotta az elfogadó nyilatkozat megtételére nyitva álló határidőt. A határidő megtartása vagy elmulasztása megállapítása során a jognyilatkozat hatályosulására vonatkozó anyagi jogi szabályok jutnak jelentőséghez; a Ptk. 6:5. § (2) bekezdésében foglalt főszabály szerint a távollévők között tett nyilatkozat a címzetthez való megérkezésével válik hatályossá. A Ptk.-nak ez a rendelkezése nem tiltja az attól való eltérést, így a diszpozitivitás elvénél fogva a felek szabadon eltérhettek a főszabálytól [Ptk. 6:59. § (2)].

[47] Az I-II. rendű alperesek a felpereshez intézett felhívásukban eltértek a főszabálytól annak kifejezésre juttatásával, hogy postai küldemény útján kéri az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó jognyilatkozat megtételét; arra viszont nem tettek utalást, hogy a postai küldeménynek az általuk meghatározott 8 napos határidőn belül meg kell érkeznie. A második felhívásban adott tájékoztatásuk egyértelmű volt a tekintetben, hogy a nyilatkozat megtételére vonatkozó határidőt a postai bélyegzőn feltüntetett időpont szerint számítják. Ezt a tájékoztatást – a Ptk. 6:8. § (1) bekezdése értelmében az eset körülményeire és a szavak általánosan elfogadott jelentésére figyelemmel – úgy kell érteni, hogy a postai bélyegzőn feltüntetett időpont egyaránt meghatározza a kézbesítés időpontját és az elfogadó nyilatkozat megtételének az időpontját is, az I-IV. rendű alperesek ugyanis nem szűkítették le a postai bélyegző irányadó voltát a kézbesítés időpontjának a meghatározására. A felperes nem emelt kifogást a határidő számítás e módozata ellen, és a felhívásban közölt módon juttatta el az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatát az I-II. rendű alperesek ügyvédjéhez, ezzel kifejezésre juttatva, hogy hozzájárul a főszabálytól való eltéréshez.

[48] Az elfogadó nyilatkozat megtételére nyitva álló – az I-II. rendű alperesek által megszabott – 8 napos határidőt a második felhívás kézbesítésétől kellett számítani. A felperes ugyanis az első felhívást hiányosnak tekintette, mivel a felhívást tartalmazó levél feladója (személy⁴ ügyvéd) nem igazolta az I-II. rendű alperesektől származó megbízáson alapuló képviseleti jogát. Az I-II. rendű alperesek elfogadták a felperes kifogását, ami kitűnik abból, hogy a második ügyvédi felhívás mellékleteként csatolták az ügyvédjük részére adott meghatalmazást.

[49] A második felhívásban közölt – a III-IV. rendű alperesektől származó, az I-II. rendű alperesek által elfogadott – vételi ajánlat azonos volt az első felhívásban közölt ajánlattal, így az – lényeges kérdésben való eltérés hiányában – nem minősült új ajánlatnak [Ptk. 6:67. § (1) bekezdés]. A kifejtettek szerint a második felhívás ugyanazt az ajánlatot tartalmazta, mint az első, ezért magától értetődő, hogy a második felhívással az I-II. rendű alperesek a korábbi vételi ajánlatot ismételték meg. E tekintetben ezért a Fővárosi Ítéltábla nem látott okot az elsőfokú bíróság ítélete indokolásának – az I-IV. rendű alperesek csatlakozó fellebbezésében megjelölt tartalmú – módosítására.

[50] A felperes a második ajánlat kézhezvétele után nem kért további határidőt az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozata megtételére, ennek hiányában súlytalan maradt az – a jogvita kibontakozása után utólagosan kifejtett – érvelése, hogy a 8 napos határidő nem volt elegendő hosszúságú az ajánlat megfontolására. E tekintetben – amint arra az elsőfokú bíróság helytállóan rámutatott – azt is figyelembe kell venni, hogy a felperes már az első felhívásból értesült a vételi ajánlat lényeges tartalmáról; a vételár készpénzben vagy átutalással való teljesítésének a megoszlása pedig valóban nem minősült olyan lényeges szerződési feltételnek, amely akadályozná annak az alapos megfontolását.

[51] Az elsőfokú bíróság – a felperes fellebbezési érvelésétől eltérően – nem állapított meg új határidőt az ajánlati kötöttség tekintetében, csupán arra mutatott rá, hogy az első felhívás kézhezvételétől a második felhívásban közölt 8 napos határidő elteltéig a

felperesnek 20 nap állt a rendelkezésére a vételi ajánlat megfontolására, ami az eset körülményeire figyelemmel elegendő hosszúságú volt.

[52] A felek – részben írásban, részben ráutaló magatartással létrejött – megállapodása alapján a postai bélyegzőn feltüntetett időponthoz igazodó határidőszámítás szerint a felperes már a határidő 2020. július 6-i lejárátát megelőzően, 2020. július 3-án megtette az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatát azzal, hogy az írásbeli nyilatkozatot tartalmazó okiratot postára adta az I-IV. rendű alperesek ügyvédje részére. A felperes részéről – az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően –nem állapítható meg határidő mulasztás, így ezen indok alapján a kereset elutasítására nem kerülhetett sor.

[53] Az I-IV. rendű alperesek a felperes elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatát tartalmilag is hiányosnak minősítették arra hivatkozással, hogy a felperes nem juttatta kifejezésre a vételi ajánlat elfogadását; az elsőfokú bíróság a foglalóra vonatkozó megállapodás elfogadásának hiányát jelölte meg a jognyilatkozat lényeges hiányosságaként.

[54] A jognyilatkozat tartalmi elemzése során abból kell kiindulni, hogy a vételi ajánlat elfogadásának alkalmasnak kell lennie a szerződés létrehozására, amely a Ptk. 6:63. § (1) bekezdése szerint a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre. Ennek érdekében a Ptk. 6:66. §-a egyértelmű eligazítást ad az ajánlat elfogadását tartalmazó jognyilatkozat tartalmára nézve; e törvényi rendelkezés szerint az ajánlatot az azzal való egyetértést kifejező jognyilatkozattal lehet elfogadni. A Ptk. 6:215. § (2) bekezdése kötelező írásbeliséghez köti az ingatlan adásvétele tárgyában létrejött szerződést, ezért a Ptk. 6:70. § (1) bekezdése szerint a vételi ajánlatot és az elfogadó nyilatkozatot is csak írásban lehet megtenni.

[55] A felperes írásbeli nyilatkozata nem felelt meg a törvényben felállított tartalmi követelményeknek, hiszen az nem tartalmaz olyan nyilatkozatot, amely – a szavak általánosan elfogadott nyelvtani jelentése szerint – arra utalna, hogy a felperes teljes terjedelmében elfogadta a vele közölt ajánlatot [2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 7. pontja]. A felperes a vételi ajánlat elfogadását egyáltalán nem juttatta kifejezésre; az erre utaló írásbeli nyilatkozat nem pótolható a felperes más tartalmú nyilatkozatának az értelmezésével. A felperes ugyanis csupán azt juttatta kifejezésre, hogy az elővásárlási jogával élni kíván; ez a nyilatkozat – a szavak általánosan elfogadott nyelvtani jelentése szerint – nem alkalmas annak kifejezésére, hogy a közölt vételi ajánlatot elfogadta.

[56] A kifejtettek szerint a kereset elutasításának az a releváns indoka, hogy a vételi ajánlat tekintetében a felperes nem tett elfogadó nyilatkozatot; a vele közölt ajánlat teljes körű elfogadása és ennek kifejezésre juttatása nélkül a 2020. július 3-án, határidőben megtett írásbeli nyilatkozata nem alkalmas a szerződés létrehozására. Az ajánlat elfogadásának hiányában a Ptk. 6:222. § (4) bekezdésében foglalt törvényi feltételek nem teljesültek, nem jött létre adásvételi szerződés a felperes mint vevő és az I-II. rendű alperesek mint eladók

között. Ennélfogva helytállóan döntött az elsőfokú bíróság az anyagi jogilag megalapozatlan kereset elutasításáról.

[57] Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján – a jogi indokolás módosításával – helybenhagyta.

[58] A felperes eredménytelen fellebbezésének az értéke számottevően magasabb, mint az I-IV. rendű alperesek csatlakozó fellebbezésének az értéke, a Pp. 83. § (2) bekezdése értelmében ezért a felperes köteles megtéríteni az I-IV. rendű alperesek részére az ügyvédi költségük arányos részét. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla az Ükr. 3. § (2) bekezdés b) pontja, valamint (3), (5) és (6) bekezdései alapján a jogi képviselő ellátása érdekében kifejtett tevékenység munka- és időigényességére figyelemmel mérlegeléssel állapította meg, amelyhez a 4/A. § (1) bekezdése értelmében hozzáadódik az áfa.

[59] A Pp. 83. § (5) bekezdése értelmében a felperes által megfizetett fellebbezési eljárási illeték a felperes terhén marad, míg az I-IV. rendű alperesek által együttesen megfizetett csatlakozó fellebbezési illeték az I- IV. rendű alperesek terhén marad.

Budapest, 2022. október 19.

Dr. Csordás Csilla s.k.

a tanács elnöke

előadó bíró

Levek Istvánné dr. s.k.
s.k.

Dr. Stecbauer Anita

bíró

bíró